

Nous apprécierions d'être mieux soutenus

Depuis le 1er juillet dernier, Sophie Donzel est Directrice générale d'Espacil Habitat. Cette ancienne cheffe de cabinet au Ministère du logement et de l'habitat durable fait pour Universités & Territoires le point sur la situation du logement étudiant.



Comment votre structure, *Espacil Habitat*, intervient-elle en faveur du logement des jeunes ?

Aujourd'hui, le logement abordable, confortable, adapté aux besoins des jeunes existe insuffisamment, en particulier dans les grandes métropoles. Nous avons donc notre rôle à jouer pour produire puis gérer en direct de petits logements, pas chers et qui consomment peu. Soit, notre savoir-faire de bailleur social : assurer toute la chaîne de la vie du logement (construction, processus d'attribution via une commission spécifique pour les jeunes, accompagnement des jeunes dans leur installation, présence au quotidien, dans les résidences, de gestionnaires accessibles...). Nous oeuvrons en Bretagne, Île-de-France, et Loire-Atlantique. Pour ce faire, à condition que nos résidences soient à proximité immédiate d'un transport collectif performant – puisque les jeunes sont très mobiles, surtout

quand on sort de la dichotomie étudiants/jeunes actifs -, nous ne nous limitons pas aux centres-villes des métropoles mais bien à tous les territoires où les jeunes ont des besoins de logements

Quels sont selon vous les freins principaux à la production de logement jeunes ?

D'abord le prix : les terrains, les mètres-carrés sont chers, qu'ils soient destinés ou non à des jeunes. Ensuite, dans la famille HLM, nous sommes peu nombreux à agir à destination de ce public spécifique. Dans les pratiques, nombre d'acteurs se focalisent sur la réponse aux besoins des familles. Enfin, de manière moins politiquement correcte, je dirais que les jeunes constituent un marché juteux pour certains investisseurs : rentabilité forte, facile, clientèle captive... En ce qui concerne les étudiants, la demande est tellement élevée que même si vous louez vos 20 mètres-carrés 800 ou 1000 euros dans les cas les plus extrêmes, vous trouvez un locataire. Du coup, quand vous êtes un acteur privé, pourquoi chercher à modérer les prix ?

En matière de foncier public, qui fait appel à vous ?

Parfois des établissements d'enseignement supérieur, même si cela reste assez rare : les Universités réservent plutôt et naturellement leurs opportunités foncières à leur partenaire historique, le CROUS. Nous sommes bien plus souvent contactés par des collectivités territoriales, des promoteurs, aménageurs, ou encore des écoles situées en deuxième

couronne de la ville-centre, qui n'ont pas forcément de terrain mais un fort désir de tisser un partenariat avec nous. Cette recherche de terrain est alors réalisée par nos équipes. Nous répondons aussi, souvent avec succès, à des concours, sur Rennes, Nantes et Paris, lancés pour attribuer les fonciers avec un relais de programmation étudiants et/ou jeunes – nous y répondons alors avec d'autres acteurs spécialisés dans d'autres volets (logement familial, bureaux...) Au final, aujourd'hui, la part du logement que nous réalisons sur du foncier public reste faible.

Estimez-vous que le gouvernement œuvre aujourd'hui dans le bon sens ?

Je regrette que la production ait fléchi cette année comme l'année dernière, d'autant qu'on ne sent pas un très fort accompagnement ni un très forte mobilisation de l'État même si cela est notablement en train de changer depuis la rentrée. D'une part, de son point de vue aujourd'hui, il faudrait continuer à séparer les étudiants et les actifs, en ne produisant par exemple du logement étudiant que sur les campus. Il est donc très difficile de conduire des projets mixtes. D'autre part, les frais de gestion, comme les coûts liés aux personnes que nous installons à temps plein dans nos résidences, ne sont pas ou peu pris en compte, alors même que nous subissons par exemple la ponction sur nos loyers de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) – soit 6% de loyer en moins sur une résidence. ays. Mais nous apprécierions d'être mieux soutenus. ■

La résidence Simone Veil, **primée aux RDVLE 2019 dans la catégorie Design**

La résidence Simone Veil, réalisée par le cabinet AAVP Architecture, est située dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, à l'extrême sud du territoire de la Cité Universitaire Internationale de Paris. La résidence est composée de 189 logements dont 125 dédiés aux étudiants, et 64 aux chercheurs, notamment étrangers internationaux.

L'opération est certifiée Habitat & Environnement et répond au Plan Climat de la Ville de Paris.

Cet ensemble alliant confort et esthétique est dressé sur pilotis pour accentuer l'effet de profondeur, de visibilité et offre suffisamment de luminosité pour la partie « espaces verts ».

Chaque nouvel arrivant découvrira un logement équipé de mobilier « mobile » et polyvalent.

Le coût de cette opération est d'un peu moins de 19 millions d'Euros, dont 10 millions de prêts PLUS et PLS, d'une subvention de la région de 1 million et de la ville de Paris à hauteur de 7,5 million.

La mensualité est très attractive pour Paris avec un total en dessous des 400 euros pour les studios étudiants et d'un peu plus de 500 euros pour les logements à destination des chercheurs. ■

